PERSPECTIVES DU MARCHÉ DU LOGEMENT

Halifax

Société canadienne d'hypothèques et de logement

VOLUME 4 NUMÉRO 1
PRINTEMPS 2003

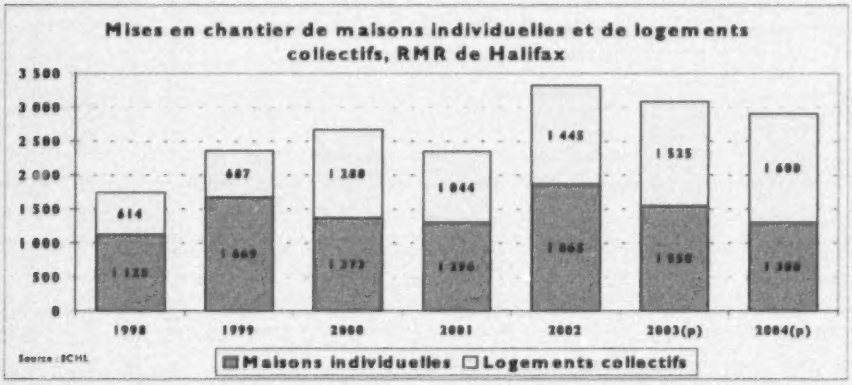
Les mises en chantier dépasseront le cap des 3 000 encore cette année

On prévoit que le nombre annuel de mises en chantier d'habitations oscillera autour de 3 000 au cours des deux prochaines années, ne reculant que modérément par rapport au sommet de 3 310 atteint l'an dernier – le plus élevé en quinze ans. La diminution significative des mises en chantier de maisons individuelles l'emportera sur la légère hausse attendue au chapitre des logements collectifs, ce qui se soldera par un repli du nombre total des mises en chantier. Le retour à un état d'équilibre sur le marché de la revente devrait précipiter le fléchissement de la demande de maisons individuelles neuves, tandis que l'augmentation du nombre de ménages de petite taille dans l'agglomération et la détérioration des conditions ayant une incidence sur l'abordabilité des habitations pour propriétaire-occupant feront bondir la demande de logements collectifs.

Les mises en chantier de maisons individuelles et de logements collectifs ont enregistré une croissance exceptionnelle sur douze mois, affichant des hausses respectives de 44 et 38 %. Du côté des maisons individuelles, les conditions très serrées observées sur le marché de la revente ont porté de nombreux acheteurs à opter pour le marché du neuf, compte tenu du vaste choix qui y est offert. Par conséquent, les entrepreneurs ont dû faire des pieds et des mains toute l'année pour respecter leurs commandes. Parallèlement, la demande soutenue de logements locatifs, les tendances démographiques et les pressions liées aux prix ont contribué, l'an dernier, à accélérer la construction d'ensembles d'appartements, de maisons en rangée et de jumelés.

Le marché des logements individuels fléchit, celui des collectifs tient bon

Les taux hypothécaires extrêmement bas ont été la principale cause de l'essor qu'a connu le marché de la construction résidentielle l'an dernier, stimulant non seulement la production de maisons individuelles mais aussi celle de jumelés, de maisons en rangée, de maisons de ville et d'appartements en copropriété. Étant donné que les taux hypothécaires sont censés augmenter peu à peu au cours des deux prochaines années, on prévoit que la demande globale de logements pour propriétaire-occupant



SOMMAIRE

1 **Les mises en chantier dépasseront le cap des 3 000 encore cette année**

3 **Aperçu de la situation économique :** Amélioration en perspective

4 **Marché locatif :** Jeunes ménages : moteur de l'expansion de la demande

5 **Marché de la revente :** Le marché prend un tournant

6 **Ce que révèle le Recensement**

7 **Dossier :** Intentions des consommateurs

8 **Résumé des prévisions**

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION

Canada

faiblira mais que certains segments du secteur de la construction résidentielle dans l'agglomération pourraient rester en meilleure santé que d'autres. Si, en regard des sommets atteints en 2002, on prévoit que les mises en chantier de maisons individuelles diminueront d'environ 200 cette année et 350 l'an prochain, celles de jumelés, de maisons en rangée, de maisons de ville et d'appartements en copropriété devraient pour leur part demeurer près des niveaux élevés enregistrés récemment, et ce, pour deux raisons.

Premièrement, pour ceux qui ont choisi de vivre à proximité du centre-ville, les habitations collectives représentent généralement une option plus abordable que la traditionnelle maison individuelle. Puisque la progression des frais de possession mensuels devrait être supérieure à la croissance du revenu des ménages pour la période visée, les acheteurs deviendront probablement de plus en plus sensibles aux prix. Conséquemment, le segment des ensembles à « densité moyenne » dans l'agglomération et le marché de la copropriété en plein essor à l'heure actuelle, qui sont tous deux relativement sous-développés comparativement à ceux d'autres grandes villes au Canada, sont prêts pour une diversification ainsi que pour une expansion continue.

Deuxièmement, parmi les principales tendances démographiques observées dans l'agglomération de Halifax, on compte non seulement le vieillissement de la génération du baby-boom mais aussi un net revirement quant à la composition des ménages – les ménages traditionnels de deux adultes et deux enfants cédant progressivement leur place aux petits ménages composés de personnes seules, de jeunes couples ou de couples âgés sans enfant et de familles monoparentales. En fait, les données du Recensement de 2001 montrent que 54 % des 144 435 ménages de l'agglomération sont des personnes seules ou des couples sans enfant. Pour diverses raisons d'ordre financier ou de style de vie, les ménages de petite taille choisissent souvent d'acheter un logement collectif en raison des avantages associés à ce type d'habitation : commodité, sécurité, prix moins élevé, entretien moins laborieux.

De plus, on prévoit qu'une croissance rapide de la demande sur le marché locatif au cours des deux prochaines années stimulera la construction de logements locatifs en 2003 et en 2004. Compte tenu, en outre, du nombre élevé et soutenu de mises en chantier de logements collectifs pour propriétaire-occupant prévu durant cette période et du ralentissement de la construction de maisons individuelles, le marché local risque bien d'afficher en 2004 plus de mises en chantier dans le secteur des logements collectifs que dans celui des maisons individuelles – du jamais vu depuis 1991.

Les coûts de construction continuent d'augmenter

Les prix des maisons neuves devraient encore augmenter considérablement en 2003, puis de façon beaucoup plus modeste l'année suivante, en raison à la fois de l'offre et de la demande. Comme le nombre total de mises en chantier est censé osciller autour de 3 000 pour chacune des deux prochaines années d'après les prévisions, le manque de travailleurs qualifiés disponibles dans secteur de la construction continuera de faire monter les coûts. Cette situation sera aggravée par l'accélération du prix des matériaux de construction en 2003 (attribuable à une période durant laquelle l'inflation et les prix de l'énergie seront élevés, mais qui devrait être temporaire) et par la tendance à la hausse du coût des terrains découlant de nouveaux droits d'aménagement s'appliquant aux terrains à bâtir viabilisés dans la municipalité. Enfin, on prévoit que l'acheteur de logement à un cran supérieur sera le moteur du marché des maisons individuelles en 2003 et 2004, ce qui favorisera la vente de maisons plus grandes et plus chères. Par conséquent, le prix moyen des maisons neuves devrait progresser de 9 % cette année, puis plus modestement en 2004, soit de 1 ou 2 %.

En résumé, on prévoit que les mises en chantier fléchiront de 6,3 % en 2003 et d'un peu moins de 6,5 % en 2004, car les baisses d'activité dans le segment des maisons individuelles seront plus importantes que les hausses dans celui des logements collectifs. Bien que les conditions serrées sur le marché de la revente maintiendront les mises en chantier de maisons individuelles à un niveau élevé durant la première moitié de 2003, l'activité régressera graduellement par la suite à mesure que s'affaiblira la demande de logements pour propriétaire-occupant. En revanche, la construction de logements collectifs (pour propriétaires-occupants ou pour locataires) s'intensifiera encore davantage en 2003 et en 2004, grâce aux tendances démographiques et aux conditions ayant une incidence sur l'abordabilité des habitations. De plus, avec l'augmentation des coûts de construction et les ventes d'habitations de meilleure qualité, le prix moyen des maisons neuves continuera à monter.

Faits saillants

- **La hausse des taux hypothécaires refroidira le marché de l'habitation dans la deuxième moitié de 2003 et en 2004.**
- **Contre toute attente, les taux hypothécaires sont demeurés très bas au cours des 18 derniers mois, ce qui a précipité une bonne partie de la demande de logements pour propriétaire-occupant. Pour cette raison, on prévoit que les ventes faibliront durant les deux prochaines années.**
- **Le marché de la rénovation poursuivra son essor, car les propriétaires (nouveaux ou de longue date) investiront dans des projets visant à adapter leur habitation selon leurs besoins ou à en accroître la valeur de revente.**
- **La demande de logements locatifs devrait s'intensifier de façon régulière pendant la période visée par les prévisions, sous l'effet conjugué de plusieurs facteurs : formation de ménages dans le groupe de la génération X, détérioration de l'abordabilité des logements pour propriétaire-occupant, accroissement de la population étudiante.**

Aperçu de la situation économique

Amélioration en perspective

La conjoncture économique dans l'agglomération de Halifax commencera à s'améliorer vers la fin de l'année et en 2004, car l'important redressement des investissements dans le secteur de la construction non résidentielle fera contrepoids à la décélération des dépenses de consommation. Depuis 18 mois, l'économie locale boite : les dépenses de consommation montent en flèche, alors que les investissements des entreprises sont très modestes. Le marché de l'habitation (y compris les ventes au détail dans ce domaine) et les ventes d'automobiles dans la région ont été les seules lueurs d'espoir. En effet, d'autres secteurs d'activité, comme ceux du commerce, du tourisme, des technologies de l'information et de la construction commerciale, traversent actuellement une période difficile.

Les investissements raviveront l'enthousiasme des consommateurs

Bien que la confiance des consommateurs demeure solide, les incertitudes quant à l'avenir de l'économie locale s'accentuent. Le marché du travail dans l'agglomération de Halifax est au coeur d'un marasme prolongé, marqué par une absence de croissance de l'emploi qui dure depuis deux ans. L'optimisme affiché par rapport au potentiel du secteur de l'énergie au large des côtes perd de sa vigueur, sous l'effet de certaines annonces récentes : Encana a décidé de suspendre indéfiniment le projet Deep Panuke, estimé à 1,2 milliard de dollars; El Paso a fermé son bureau de Halifax et abandonné temporairement son projet de canalisations évalué à 2 milliards de dollars; les travaux de forage exploratoire ont donné de piètres résultats au cours des derniers mois. Plus récemment encore, certaines questions de sécurité ont nui au port de Halifax, en plus du fait que Halterm a perdu un important client (ACL). Par ailleurs, les secteurs du transport et du tourisme ont été durement touchés dans la région par la demande d'Air Canada de se placer sous la protection de la loi sur les faillites et par les répercussions que cette situation pourrait avoir sur le reste des employés d'Air Canada Jazz, dont les bureaux sont situés à Halifax.

En revanche, l'investissement dans la construction non résidentielle devrait croître considérablement d'ici deux ans, grâce au projet d'assainissement du port de Halifax, à la rénovation de l'aéroport, à l'expansion de l'Oland Brewery, à la construction d'un établissement d'enseignement et à l'élargissement à quatre voies des routes 101 et 103. De plus, si le secteur de la vente au détail et le marché de l'habitation s'affaibliront après avoir connu un rythme effréné en 2002, ils demeureront fort animés et en très bonne santé en 2003 et 2004.

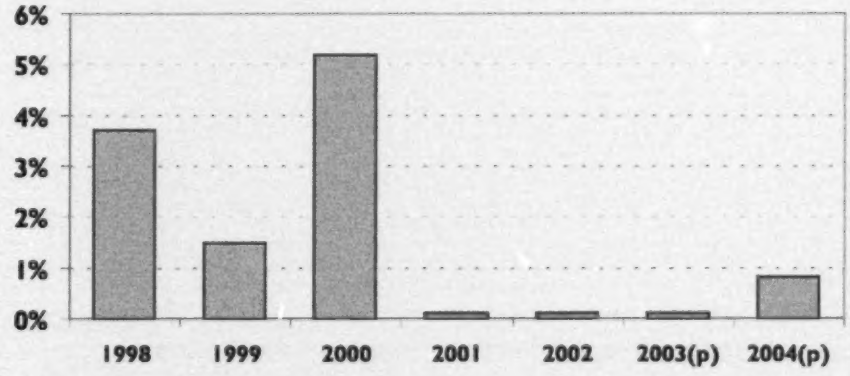
Néanmoins, la confiance des consommateurs (et, par conséquent, les dépenses de consommation) devrait se détériorer cette année. En effet, la croissance de l'emploi restera très lente, l'inflation fera encore plus mal au revenu des Haligoniens, et les taux d'intérêt poursuivront leur montée. Les perspectives d'amélioration pour 2004 semblent plus encourageantes, car les actuelles tensions géopolitiques s'atténueront et l'économie américaine commencera à se remettre d'une léthargie prolongée.

Hausse des taux hypothécaires

Les perspectives d'évolution des taux hypothécaires en 2003 reflètent le maintien attendu de la croissance économique au Canada, les préoccupations qui en découlent en ce qui a trait à l'inflation et la reprise économique prévue aux États-Unis plus tard dans l'année. En 2003, les taux hypothécaires à un, trois et cinq ans se situeront donc respectivement entre 5 et 7,06 %, entre 6,07 et 7,90 % et entre 6,6 et 8,42 %.

La croissance de l'emploi demeurera faible

(Taux de croissance annuel de l'emploi, RMR de Halifax)



Source : Statistique Canada
Prévisions : SCHL

Marché locatif

Autre resserrement en perspective

Le marché locatif de l'agglomération de Halifax a été remarquablement résistant depuis un an. Il est sorti indemne d'une période marquée par la vigueur du marché des logements pour propriétaire-occupant. Malgré les 630 logements neufs qui se sont ajoutés à l'univers locatif en 2002, le taux d'inoccupation a diminué légèrement pour se fixer à 2,7 %.

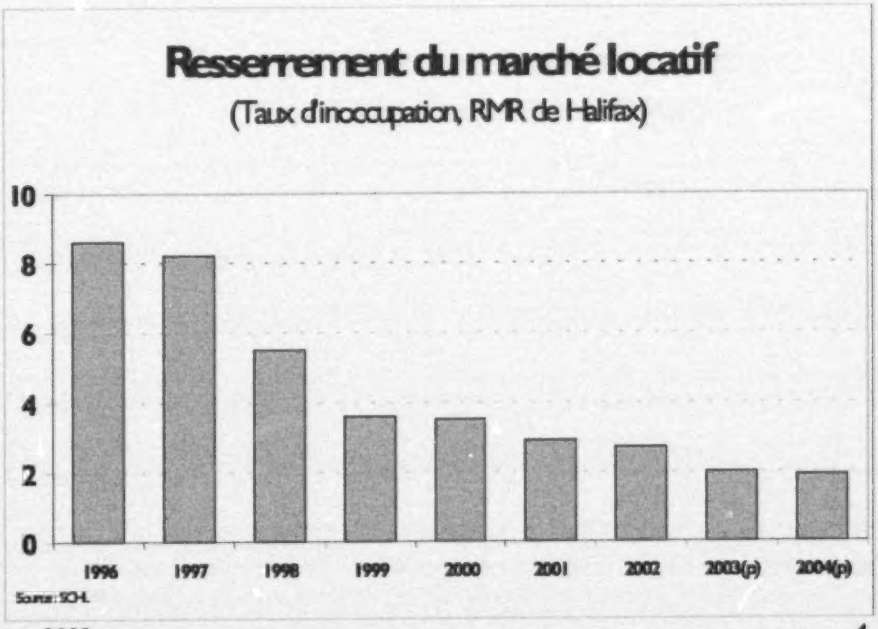
Plusieurs facteurs feront croître la demande de logements locatifs au cours des deux prochaines années, entraînant du coup une hausse des mises en chantier de logements locatifs. On prévoit notamment que les taux hypothécaires monteront de façon régulière jusqu'en 2004, ce qui fera grimper les frais de possession des habitations. Puisque le revenu des ménages est censé croître moins rapidement que le prix des logements encore cette année, les conditions ayant une incidence sur l'abordabilité des habitations pour propriétaire-occupant dans l'agglomération se détérioreront, ce qui dissuadera de plus en plus de ménages locataires d'accéder à la propriété en 2003.

Jeunes ménages : moteur de l'expansion de la demande

La double cohorte de diplômés de l'enseignement secondaire que produira l'Ontario en juin (par l'élimination progressive de la 13e année) devrait faire augmenter la demande au cours des cinq prochaines années en raison du grand nombre d'étudiants qui seront à la recherche d'un logement locatif. Comme l'agglomération compte cinq universités et trois collèges communautaires, la ville affiche depuis longtemps une population importante d'étudiants de niveau postsecondaire, dont bon nombre viennent de l'Ontario. Il en sera de même l'an prochain, lorsque les campus de l'agglomération (y compris le nouveau de Dartmouth dont la construction a été annoncée récemment) commenceront à accueillir ces cohortes de plus en plus nombreuses d'étudiants.

Du côté des retraités et des ménages âgés sans enfant, la demande devrait faiblir d'ici deux ans, car un nombre croissant d'entre eux choisiront d'être propriétaire de leur appartement, par opposition à en être locataire. Le renchérissement notable des logements en copropriété observé depuis quelques années continue d'inciter cette population grandissante de ménages âgés sans emprunt hypothécaire à acheter un appartement en copropriété plutôt qu'à louer un appartement comparable. Compte tenu des piètres rendements qu'offrent actuellement les volatiles marchés des actions, la décision est moins difficile à prendre en fait d'investissement. Par conséquent, la demande de logements locatifs dans ce groupe démographique devrait se tasser l'an prochain, à mesure qu'augmentera le nombre des ménages préférant être propriétaire de leur appartement.

En somme, on prévoit que la demande de logements locatifs à l'échelle locale s'emballera d'ici deux ans. S'il est vrai que les baby-boomers manifesteront plus d'intérêt pour les logements en copropriété, deux facteurs feront pencher la balance en faveur d'une demande accrue : de jeunes ménages viendront s'établir dans la ville pour y étudier ou y travailler, et les ménages à revenu modeste estimeront avoir de moins en moins les moyens de posséder une habitation. On prévoit que, devant cette conjoncture, les promoteurs feront construire plus de 1 500 appartements locatifs au cours des deux prochaines années. Cependant, bon nombre de ces logements ne seront pas prêts à l'occupation avant 2004. Le marché locatif de l'agglomération devrait donc se resserrer considérablement cette année, le taux d'inoccupation descendant à 2 %. En 2004, l'offre de logements locatifs neufs commencera à s'accroître, mais la demande continuera de s'intensifier, si bien que le taux d'inoccupation fléchira légèrement davantage, pour s'établir à 1,9 %.



Marché de la revente

Le marché prend un tournant

Après avoir enregistré une autre performance éblouissante l'an dernier en fait de hausse des ventes et des prix, le marché de la revente s'apprête à connaître un important repli en 2004. On prévoit que les ventes S.I.A.® fléchiront de 9 % cette année et de 5 % en 2004, et que l'accélération du prix de vente moyen faiblira pour se chiffrer à 6 % puis à 2 %. S'il est vrai que ce ralentissement sera provoqué directement par un ensemble de facteurs, la cause profonde en sera l'ascension attendue des taux hypothécaires, qui ont été récemment d'une faiblesse exceptionnelle.

L'an dernier, la saison des ventes d'habitations a débuté tôt, à une époque où il y avait très peu de logements inscrits. La pénurie ne s'est pas résorbée au cours de l'année, car l'important volume des transactions et l'augmentation seulement modeste des nouvelles inscriptions S.I.A.® ont maintenu le stock de logements existants à un niveau très bas. En revanche, le nombre d'habitations neuves inscrites au S.I.A.® a grimpé de 33 % l'an dernier, si bien que les acheteurs ont disposé d'un choix assez vaste pour que le total des ventes S.I.A.® puisse afficher une augmentation de près de 8 % et atteindre 6 682, soit le troisième record annuel en quatre ans. Quant aux ventes S.I.A.® de logements *existants*, elles n'ont pas progressé du tout l'an dernier.

Étant donné la rareté persistante des inscriptions courantes et les niveaux records de ventes, le marché – qui favorisait déjà les vendeurs au début de l'année dernière – a progressivement penché davantage en leur faveur dans les mois qui ont suivi. Grâce à l'importante hausse enregistrée l'an dernier au chapitre des ventes S.I.A.® d'habitations neuves (généralement plus chères que les logements existants), le prix S.I.A.® moyen a bondi de 11 % pour s'établir à 148 737 $. Il s'agit de l'augmentation annuelle la plus forte enregistrée depuis 1984. Cette escalade des prix a touché à la fois les logements nouvellement construits et les logements existants vendus l'an dernier par l'entremise du S.I.A.®

La montée des taux calmera la demande

La demande exceptionnellement vive de logements pour propriétaire-occupant observée l'an dernier est essentiellement attribuable à l'extrême faiblesse des taux hypothécaires qui, contre toute attente, a perduré toute l'année. Ces bas taux ont attiré les acheteurs éventuels et ont *atténué* l'effet de la flambée des prix, ce qui a freiné la hausse des charges de remboursement hypothécaire, qui aurait autrement été très considérable. Cependant, les taux hypothécaires ont déjà amorcé ce que l'on prévoit être une ascension régulière au cours des 18 à 24 prochains mois. Ainsi, le montant moyen des mensualités hypothécaires[2], qui s'élevait à environ 990 $ l'an dernier, est censé monter à 1 050 $ cette année et à 1 180 $ en 2004, d'après nos prévisions concernant l'accroissement des taux hypothécaires et du prix de vente S.I.A.® moyen.

La tendance haussière des taux hypothécaires freinera la demande de logements de deux façons bien précises au cours des deux prochaines années. D'une part, les taux sont demeurés exceptionnellement bas toute l'année, à la surprise générale, si bien que les conditions d'achat d'une habitation sont restées irrésistibles plus longtemps que prévu. En conséquence, bien des ménages ont hâté la réalisation de leurs projets d'achat, et la demande qui aurait normalement été observée cette année ou l'an prochain s'est fait sentir en 2002. La demande globale sera donc moins vive en 2003 et en 2004. D'autre part, s'il est vrai que le prix de vente S.I.A.® moyen augmentera à un rythme plus lent au cours des deux prochaines années, les taux hypothécaires sont censés croître de façon constante, entraînant en 2003 et en 2004 des hausses respectives de 6 et 12 % des mensualités hypothécaires, ce qui est de loin supérieur au taux de progression du revenu des ménages. Cette détérioration des conditions ayant une incidence sur l'abordabilité des logements pour propriétaire-occupant modérera sans aucun doute la demande sur le marché de la revente, surtout chez les accédants à la propriété. Par conséquent, on peut s'attendre à une baisse des ventes S.I.A.® se chiffrant entre 500 et 600 cette année, et à une autre d'environ 300 en 2004.

La hausse des prix s'atténuera

L'affaiblissement de la demande de logements pour propriétaire-occupant et la diminution de l'abordabilité freineront l'ascension des prix. À noter que ces derniers continueront quand même d'augmenter en 2003 et en 2004. Cependant, il faudra attendre probablement environ six mois avant que le marché de la revente s'équilibre et que la pression à la hausse sur les prix se relâche. L'essentiel de l'accélération prévue aura donc lieu cette année. Par ailleurs, à mesure que les taux hypothécaires grimperont, la demande sur le marché de la revente proviendra de plus en plus des acheteurs de logement à un cran supérieur, ce qui donnera un élan supplémentaire aux prix des habitations existantes en raison du prix élevé des logements qui seront vendus. Par conséquent, le prix S.I.A.® annuel moyen devrait atteindre 157 500 $ cette année et dépasser la barre des 160 000 $ en 2004.

En résumé, on prévoit que le marché de la revente dans l'agglomération s'assagira considérablement après avoir connu un rythme étourdissant l'an dernier. En effet, les taux hypothécaires, dont la faiblesse a perduré tout au long de 2002, sont censés augmenter jusqu'en 2004, entraînant ainsi un affaiblissement de la demande de logements pour propriétaire-occupant au cours de la période visée par les prévisions.

[2] Prix S.I.A.® annuel moyen, mise de fonds de 5 %, taux hypothécaire à 5 ans affiché, période d'amortissement de 25 ans.

Marché de la revente : activité S.I.A.® selon la zone

	PREMIER TRIMESTRE											
	2002				2003				Variation en pourcentage			
SOUS-MARCHÉ	Ventes	Nouvelles inscriptions	Prix de vente moyen	N^bre moyen de jours sur le marché	Ventes	Nouvelles inscriptions	Prix de vente moyen	N^bre moyen de jours sur le marché	Ventes	Nouvelles inscriptions	Prix de vente moyen	N^bre moyen de jours sur le marché
Bedford - Hammonds Plains	103	176	184 606 $	61	86	180	203 369 $	62	-16,5%	2,3%	10,2%	1,1%
Ville de Dartmouth	353	448	117 006 $	56	270	428	124 283 $	44	-23,5%	-4,5%	6,2%	-22,1%
Fall River - Beaverbank	49	117	132 437 $	61	63	143	131 221 $	86	28,6%	22,2%	-0,9%	40,5%
Ville de Halifax	231	329	169 565 $	49	210	306	188 798 $	57	-9,1%	-7,0%	11,3%	14,5%
Comté de Halifax Est	68	117	115 077 $	132	51	137	123 165 $	88	-25,0%	17,1%	7,0%	-33,0%
Comté de Halifax Sud-Ouest	69	131	115 357 $	85	81	111	138 069 $	70	17,4%	-15,3%	19,7%	-17,6%
Sackville	124	169	103 515 $	43	88	140	112 432 $	40	-29,0%	-17,2%	8,6%	-7,4%
Total	997	1 487	135 002 $	61	849	1 445	148 786 $	57	-14,8%	-2,8%	10,2%	-6,9%

Source : Nova Scotia Association of Realtors

S.I.A.® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.

Nota : Les données ne portent que sur les logements existants (les logements neufs sont exclus)

Ce que révèle le Recensement – *Gagner sa vie...*

Revenu

Selon Statistique Canada, un peu plus de 204 700 personnes habitant dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Halifax ont dit avoir eu un revenu d'emploi en 2000. Le revenu moyen à Halifax était de 30 614 $, donc inférieur d'un peu plus de 1 100 $ à la moyenne nationale, qui se chiffrait à 31 757 $. En revanche, de toutes les régions urbaines de la province, c'est celle de Halifax qui a affiché le revenu moyen le plus élevé. Entre 1990 et 2000, le revenu moyen corrigé de l'inflation n'a crû que de 4,8 % à Halifax, comparativement à 7,3 % dans l'ensemble du pays.

En 2000, près de 56 % des Haligoniens susmentionnés ont travaillé à plein temps toute l'année. En moyenne, ils ont gagné un revenu de 41 481 $, ce qui est légèrement inférieur à la moyenne nationale de 43 231 $.

Endroit

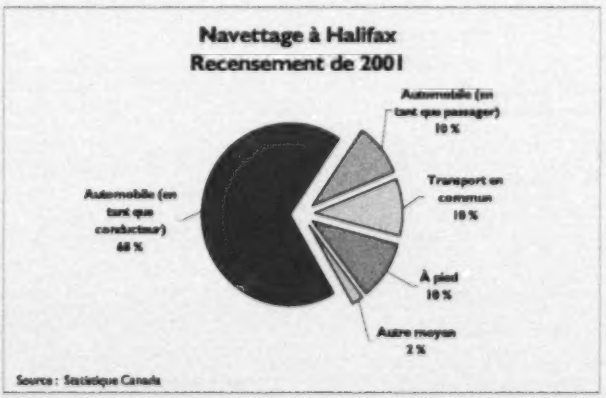
Un peu moins de 175 000 personnes travaillaient dans la RMR de Halifax en 2001, qu'elles y habitent ou non, ce qui représente une progression de 7,6 % par rapport aux résultats du dernier recensement, réalisé en 1996.

Navettage

Halifax attirait quotidiennement plus de travailleurs vivant à l'extérieur que toute autre ville de l'Est du Canada, avec un gain net dépassant légèrement le cap des 9 500 personnes. Ce solde correspond à la différence entre le nombre de travailleurs faisant la navette pour aller travailler à Halifax, soit 13 000, et le nombre de personnes quittant la région pour se rendre tous les jours travailler ailleurs dans la province, c'est-à-dire 3 500. Dans une journée type, environ 1 200 personnes partaient de Truro pour aller travailler à Halifax, ce qui représente un trajet d'une heure par la route 102.

Halifax compte parmi les cinq grandes villes du Canada où l'on retrouvait la plus faible proportion de gens utilisant leur voiture pour se rendre au travail. Environ 68 % des travailleurs habitant à Halifax prenaient leur voiture en 2001, soit un peu plus qu'en 1996 (67 %). Le co-voiturage était à la baisse en 2001; à peu près 9,6 % des Haligoniens voyageaient avec un automobiliste pour aller travailler, comparativement à 10,5 % en 1996.

Environ 10 % des travailleurs à Halifax utilisaient le transport en commun pour leur emploi en 2001, contre 11 % en 1996. En revanche, la proportion de personnes se rendant à pied à leur lieu de travail de façon régulière a augmenté de un demi-point de pourcentage, passant de 9,8 %, en 1996, à 10,3 %, en 2001. Toujours en 2001, presque 10 500 personnes, soit 6 % de la population active occupée de Halifax, travaillaient à domicile et n'avaient donc pas à se soucier de la circulation, des horaires d'autobus ou du temps qu'il fait. Il s'agit d'une hausse par rapport au nombre relevé dix ans plus tôt, soit 7 550.



Dossier : Intentions des consommateurs

Intentions d'achat des consommateurs de Halifax

À l'été 2002, la SCHL a interrogé plus de 4 300 Haligoniens au sujet de leurs intentions d'acheter une habitation dans les douze mois. Lors de notre enquête sur les intentions d'achat et de rénovation des consommateurs, 10 % des ménages à Halifax ont exprimé leur intention d'acheter une habitation avant le milieu de 2003. Plus précisément, 6 % sont prêts à acheter (ont des intentions fermes), et 4 % envisagent d'acheter (50 % de probabilité). Autrement dit, environ un ménage sur dix à Halifax est désireux d'acheter un logement.

De tous les acheteurs potentiels à Halifax, plus de la moitié (54 %) sont des jeunes âgés de moins de 35 ans. En fait, l'âge médian des personnes ayant l'intention d'acheter un logement à Halifax est de 33 ans. Les jeunes représentent aussi un segment en croissance, la proportion d'acheteurs éventuels de moins de 35 ans ayant augmenté de 7 % par rapport à 2001. Par ailleurs, environ un acheteur éventuel sur quatre est âgé entre 35 et 44 ans, alors qu'à peine plus de un sur dix a entre 45 et 54 ans. Seulement 7 % des acheteurs éventuels ont 55 ans ou plus.

Conformément à la tendance démographique générale voulant que la taille des ménages diminue, presque la moitié des acheteurs potentiels sur le marché de l'habitation à Halifax sont des ménages composés d'une seule personne (16 %) ou de deux personnes (29 %). En outre, plus de la moitié des acheteurs éventuels n'ont pas d'enfant de moins de 18 ans vivant à la maison. Sous l'effet conjugué de ces deux facteurs, l'intérêt observé à l'égard des logements en copropriété, des maisons en rangée et des petites maisons individuelles augmentera probablement.

Encore cette année, la majorité des acheteurs potentiels à Halifax sont locataires. En effet, 65 % louent un logement, tandis que 35 % sont déjà propriétaires. Ces données reflètent le grand nombre d'acheteurs éventuels se classant dans le groupe des moins de 35 ans, qui compte habituellement les gens le plus susceptible de louer un logement.

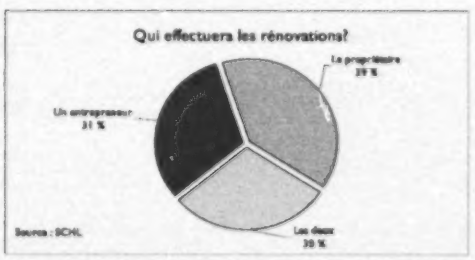
À Halifax, la plupart (57 %) des personnes qui envisagent l'achat d'une habitation s'intéressent au marché de la revente, tandis que 35 % prévoient construire ou s'offrir un logement neuf. La maison individuelle, préférée par 88 % des répondants, est de loin le type de logement le plus populaire. Viennent ensuite les jumelés (5 %) et les maisons en rangée (5 %), puis les appartements (2 %). La copropriété attire environ 6 % des acheteurs éventuels à Halifax.

Quant aux prix, plus de la moitié des Haligoniens (54 %) à la recherche d'une habitation comptent payer moins de 150 000 $. Étant donné qu'un grand nombre d'acheteurs éventuels sont locataires et cherchent un logement modeste, l'effet qu'aura la hausse des taux hypothécaires sur l'abordabilité pourrait inciter certains accédants potentiels à ne pas passer à l'acte, ce qui pourrait entraîner un ralentissement de l'activité en 2003.

Intentions de rénovation des consommateurs de Halifax

Selon les résultats de l'Enquête sur les intentions d'achat et de rénovation des consommateurs réalisée par la SCHL, c'est à Halifax que l'on retrouve au Canada la plus forte proportion de ménages propriétaires ayant l'intention d'entreprendre des rénovations de 1 000 $ ou plus en 2002 et 2003. En effet, 29 % sont « prêts à rénover » et 12 % « pourraient rénover », pour un total de 41 %. L'Enquête révèle aussi que 55 % des propriétaires d'habitation à Halifax ont dépensé plus de 1 000 $ en rénovations au cours de la dernière année.

Les propriétaires haligoniens ayant l'intention de rénover leur habitation disent qu'ils vont consacrer un peu plus de 9 000 $ en moyenne à leur projet de réparation, de remplacement ou de réaménagement en 2002 et 2003. Près de 40 % d'entre eux prévoient effectuer eux-mêmes les travaux, 31 % vont embaucher un entrepreneur, et un peu moins de 30 % feront une partie des travaux et confieront le reste à un entrepreneur. Compte tenu des intentions susmentionnées et de l'année record que vient de connaître le marché de la revente en 2002, les dépenses de rénovation seront sans aucun doute en hausse à Halifax cette année.



RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

Agglomération de Halifax - Avril 2003

	2001	2002	2003 p	Var. en %	2004 p
MARCHÉ DE LA REVENTE					
Inscriptions courantes S.I.A.® (sommet de juin)	2440	2274	2350	3,3%	2500
Ventes S.I.A.® d'habitations	6212	6687	6100	-8,8%	5800
Prix S.I.A.® moyen des habitations	134 106 $	148 737 $	157 500 $	5,9%	160 500 $
MARCHÉ DU NEUF					
Mises en chantier (tous logements confondus)	2340	3310	3100	-6,3%	2900
Maisons individuelles	1296	1865	1650	-11,5%	1300
Logements collectifs	1044	1445	1450	0,3%	1600
Maisons jumelées	96	184	185	0,5%	175
Maisons en rangée	12	126	115	-8,7%	125
Appartements	936	1135	1150	1,3%	1300
Prix moyen des logements neufs (individuels)	179 851 $	194 547 $	212 000 $	9,0%	215 000 $
MARCHÉ LOCATIF					
Taux d'inoccupation	2,8%	2,7%	2,0%		1,9%
Loyer moyen	628 $	658 $	695 $	5,6%	725 $
Mises en chantier de logements locatifs	680	785	825	5,1%	925
SURVOL DE L'ÉCONOMIE					
Taux hypothécaire à trois ans	6,88%	6,28%	6,43%		7,64%
Taux hypothécaire à cinq ans	7,40%	7,02%	7,01%		8,18%
Personnes occupées	183 733	183 983	184 250		185 750
Croissance de l'emploi	0,1%	0,1%	0,1%		0,8%
Taux de chômage	6,8%	7,4%	7,2%		6,8%

S.I.A.® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.

Perspectives du marché du logement est publié deux fois l'an pour le marché de Halifax. L'abonnement annuel à *Perspectives du marché du logement* pour Halifax est de 40 $, taxes en sus. Pour de plus amples renseignements ou pour vous abonner, téléphonez au Centre d'affaires de l'Atlantique, au (902) 426-4708.
N° de commande 7366F
This document is also available in English. For more information contact Johannes O'Callaghan at the Atlantic Business Centre, at (902) 426-4708.

©2003 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, l'entreposage ou la transmission d'un extrait quelconque de cette publication, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie ou par microfilm, sont interdits sans l'autorisation écrite préalable de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits de traduction et d'adaptation réservés pour tous les pays. La traduction d'un extrait quelconque de cette publication est interdite sans l'autorisation écrite préalable de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.